



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, quince (15) de mayo de dos mil Veinticinco (2025)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
REFERENCIA: 251754003003-2025-00235
DEMANDANTE: ÁLVAREZ ARBOLEDA ASOCIADOS
INMOBILIARIA S.A.S.
DEMANDADO: KAREN JESSENIA ESPINOSA DELVASTO
SENT. ANTICIPADA: - 25 -

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

II. ANTECEDENTES:

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la sociedad ÁLVAREZ ARBOLEDA ASOCIADOS INMOBILIARIA S.A.S, instauro demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de KAREN JESSENIA ESPINOSA DELVAST, en calidad de arrendataria, para que previo los trámites propios del proceso verbal sumario, se efectúen las siguientes declaraciones:

1.- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mora en el pago de los cánones, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 29 No. 6-14 Casa 4 Condominio Caney Vereda Bojacá del municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20843785 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la RESTITUCIÓN y el consecuente LANZAMIENTO de la parte demandada, comisionando a la autoridad respectiva.

3.- Condonar al pago de las costas procesales.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en el pago tardío de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2024 y la mora en el pago de los cánones de los meses de febrero y marzo de 2025, así como de las cuotas de administración de los mismos periodos.

III. ACTUACION PROCESAL

Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 03 de abril de 2025, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días¹.

Contestación y excepciones

La demandada se notificó del auto que admitió la demanda en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, según documentales obrantes en archivo 011, sin que dentro del término que la ley le concede para el efecto, contestara la demanda, guardando silencio.

Así las cosas, se encuentra el asunto al Despacho para proferir sentencia, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P, al no haberse presentado oposición alguna, lo cual se hará conforme las siguientes consideraciones.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Presupuestos procesales

Revisada de manera oficiosa la actuación, observa el Juzgado que en la misma no se ha incurrido en causal de nulidad alguna que invalide lo actuado. Además, los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno, esto es, (i) la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, (ii) los intervinientes tienen capacidad para ser parte y (iii) para comparecer al proceso, y (iv) el juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto, de conformidad con lo factores que determinan la competencia.

¹ Archivo 009

4.2 La acción presentada

La actora pretende a través de la presente acción que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, por la causal de mora en el pago de los cánones, respecto del inmueble ubicado en la Calle 29 No. 6-14 Casa 4 Condominio Caney Vereda Bojacá del municipio de Chía, Cundinamarca; en consecuencia, se ordene la restitución del referido bien inmueble.

Así bien, se tiene que el arrendamiento está definido en nuestro ordenamiento sustancial civil, como un contrato en que las partes contratantes se obligan recíprocamente, la una llamada arrendador, a conceder el goce de una cosa y la otra llamada arrendatario, a pagar como contraprestación un precio determinado llamado renta; así lo encontramos dispuesto en los artículos 1973, 1982 y 2000 del Código Civil.

De tales hipótesis normativas se deduce, en consecuencia, que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o renta en el lugar, en la cantidad y en la fecha pactada y la del arrendador es proporcionar a su contraparte el uso y goce de la cosa en la forma convenida.

4.3 Del caso en concreto

Descendiendo al caso en estudio, se tiene que la parte demandante presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado, en contra de KAREN JESSENIA ESPINOSA DELVASTO, aduciendo como causal para que se declare la terminación de la relación contractual, el pago tardío de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2024 y la mora en el pago de los cánones de los meses de febrero y marzo de 2025, así como de las cuotas de administración de los mismos periodos.

Apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de arrendamiento suscrito por el representante legal de la sociedad ÁLVAREZ ARBOLEDA ASOCIADOS INMOBILIARIA S.A.S, como arrendadora, y KAREN JESSENIA ESPINOSA DELVASTO, como arrendatario². Lo anterior, como prueba sumaria de la existencia de la relación contractual, en el cual se acogen las estipulaciones contractuales de las partes, habiendo permanecido la misma

² Folio 06 al 15 C.1

indiscutida dentro del proceso, sin ser tachado de falso. Razón por la cual se constituyó en plena prueba de las obligaciones mutuamente contraídas.

A su vez, el extremo activo esgrime como causal de restitución el pago tardío y la mora en el pago del canon de arrendamiento desde octubre de 2024, situación que no fue controvertida por el demandado, pues como se dejó de presente no contesto la demanda, guardando silencio.

Así, al no haberse interpuesto oposición a la prosperidad de la demanda y por ende no haberse acreditado el pago total de las rentas relacionadas como incumplidas, dicha circunstancia nos sitúa en lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P, que reza: *«Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución»*.

Por lo brevemente anotado, se concluye que se satisfacen los requisitos y presupuestos indispensables para emitir el correspondiente fallo, ordenando la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien inmueble, con fundamento en el incumplimiento esgrimido.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

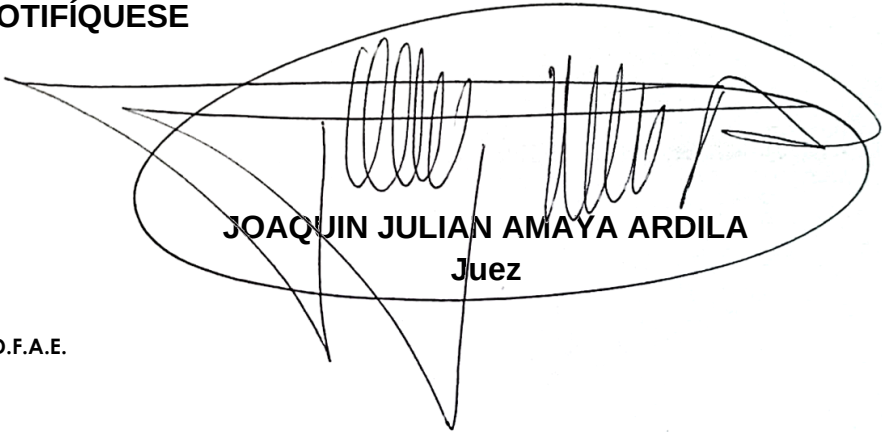
PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ÁLVAREZ ARBOLEDA ASOCIADOS INMOBILIARIA S.A.S, como arrendadora, y KAREN JESSENIA ESPINOSA DELVASTO, como arrendatario, desde la fecha de la presente decisión, respecto del inmueble ubicado en la Calle 29 No. 6-14 Casa 4 Condominio Caney Vereda Bojacá del municipio de Chía – Cundinamarca, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20843785 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, restituya al demandante el inmueble que recibió en arrendamiento. De no dar cumplimiento a lo aquí dispuesto, se ORDENA el lanzamiento del demandado del inmueble descrito y su consecuente restitución a la parte actora. Para la práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Chía.

Por secretaría líbrese, de ser el caso, el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso, en los términos de la Ley 2030 de 2020.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense, y para ello se señala como agencias en derecho el equivalente a un (1) SMMLV, esto es, la suma de \$1.423.500.

NOTIFÍQUESE



JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA
Juez

D.F.A.E.

Firmado Por:
Joaquin Julian Amaya Ardila
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Chia - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9da65a5ef21a54dd3ca944ba2822a5e6e2edf274ca8fd2d32865595ca4818c1a**
Documento generado en 15/05/2025 08:24:28 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>